

## **VD\_GERICHTE XZ19.017119 vom 27. Oktober 2020**

VD Tribunal cantonal, 2020-10-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_gerichte\\_XZ19.017119](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_gerichte_XZ19.017119)

FR: VD\_GERICHTE XZ19.017119 du 27 octobre 2020

IT: VD\_GERICHTE XZ19.017119 del 27 ottobre 2020

### **Erwägungen**

#### **E. 19**

octobre 2018 sur le solde de 790 fr. (I), que l'opposition totale formée par la défenderesse au commandement de payer qui lui avait été notifié le 18 octobre 2018 dans le cadre de la poursuite ordinaire n° 8911160 de l'Office des poursuites du district du Gros-de-Vaud était définitivement levée à concurrence du montant mentionné sous chiffre I. ci-dessus et qu'elle était définitivement maintenue pour le surplus (II), que le jugement était rendu sans frais judiciaires ni dépens (III) et que toutes autres ou plus amples conclusions étaient rejetées, dans la mesure où elles étaient recevables (IV). En droit, les premiers juges ont retenu que la défenderesse, qui avait fait le choix de ne pas prendre possession de l'appartement et de la place de parc litigieux, devait payer le loyer de ceux-ci dès le 1er juin 2018, soit dès la date prévue pour l'entrée en possession. En outre, dans la mesure où la première échéance contractuelle tombait le 31 mars 2019, la résiliation préalable devait être considérée comme une restitution anticipée, par analogie. Les premiers juges ont estimé que la candidate de remplacement qui avait été présentée par la défenderesse, laquelle s'était finalement désistée, ne présentait a priori pas les garanties suffisantes, de sorte qu'il ne pouvait être reproché au demandeur de ne pas avoir accepté d'emblée cette candidature sans disposer de plus de précisions, une telle attitude n'étant en aucun cas assimilable à un refus injustifié. En outre, ils ont considéré que le fait que la situation patrimoniale de N.\_\_\_\_\_, la candidate de remplacement, était meilleure que celle de la défenderesse elle-même, sans garant, n'était pas déterminant dans ce cas, dès lors qu'on ne saurait exiger du bailleur qu'il accepte une candidate dont la capacité financière semblait insuffisante au regard du montant du loyer, au motif que la locataire sortante s'était révélée par la suite être

- 3 - même insolvable. En définitive, force était de constater que la défenderesse ne s'était pas valablement libérée, de manière anticipée, des obligations découlant du bail conclu avec le demandeur. La défenderesse restait ainsi tenue du paiement des loyers et des forfaits de frais accessoires du 1er juin au 30 septembre 2018, date pour laquelle le demandeur avait résilié le contrat de bail, de manière anticipée. S'agissant de l'indemnité pour occupation illicite réclamée par le demandeur, il convenait de constater qu'il avait attendu le 24 octobre 2018 pour entamer lui-même les démarches de relocation de son appartement, alors que W.\_\_\_\_\_, qui agissait pour la défenderesse, avait mis fin à ses recherches à la mi-août 2018, soit plus de deux mois auparavant. Ainsi, si le demandeur avait proposé son bien à la location à partir du moment où il avait adressé la résiliation de bail à la fin du mois d'août 2018, pour un loyer baissé, celui-ci aurait certainement pu être reloué en moins de deux mois, soit au plus tard à la mi-octobre 2018. Les premiers juges ont donc alloué au demandeur une indemnité correspondant aux loyers de l'appartement et de la place de parc ainsi qu'au forfait de frais accessoires pour la période allant du 1er au 15 octobre 2018, soit

un demi mois. B. Par acte du 2 octobre 2020, F. \_\_\_\_\_ a recouru contre le jugement précité, en concluant, sous suite de frais, à sa réforme en ce sens qu'elle soit libérée de ses obligations contractuelles en lien avec l'appartement de 2,5 pièces au 1er étage de l'immeuble [...], à Thierrens, et de la place de parc en garage souterrain n° 5 y afférente, dès le 15 juin 2018, que les créances de A. \_\_\_\_\_ notifiées dans le commandement de payer n° 8911160 de l'Office des poursuites du district du Gros-de-Vaud ne soient pas dues ni exigibles et qu'ordre soit donné à A. \_\_\_\_\_ de retirer la poursuite n° 8911160 de l'Office des poursuites du Gros-de-Vaud dans les 10 jours à compter de l'entrée en force du jugement, sous la menace de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP. Subsidiairement, la recourante a conclu à l'annulation du jugement entrepris et au renvoi de la cause aux premiers juges pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Elle a en outre requis d'être mise au bénéfice de l'assistance judiciaire pour la procédure de recours.

- 4 - Par courrier du 16 octobre 2020, la Juge déléguée de la Chambre de céans a dispensé la recourante de l'avance de frais, la décision définitive sur l'assistance judiciaire étant réservée. Il n'a pas été ordonné d'échange d'écritures. C. La Chambre des recours civile fait sien dans son entier l'état de fait du jugement, complété par les pièces du dossier, dont il ressort notamment ce qui suit : 1. Le 6 novembre 2015, le demandeur A. \_\_\_\_\_ a fait l'acquisition d'un appartement de deux pièces et demie au 1er étage, avec cave et galetas, dans l'immeuble neuf sis [...], à Thierrens, constitué en une propriété par étages. Ce bâtiment fait partie d'un groupement de quatre immeubles similaires. Le même jour, le demandeur a acquis une place de parc dans le parking souterrain lié aux bâtiments de [...]. L'appartement en question a été loué une première fois à [...] qui l'a libéré, sans fournir de locataire de remplacement. Le demandeur a ainsi mandaté la société W. \_\_\_\_\_, qui s'est chargée de trouver un nouveau locataire, notamment par le biais d'une annonce sur le site internet [...]. 2. a) La défenderesse F. \_\_\_\_\_ a visité le logement en cause le

## **E. 24**

mars 2018. b) Par courriel du 25 mars 2018, la défenderesse a manifesté au demandeur son intérêt concernant la location de cet appartement. Elle précisait qu'elle était veuve et en préretraite, de sorte que sa fille [...] allait se porter garante pour elle. Elle indiquait en outre être au bénéfice d'une rente d'un montant de 1000 fr. provenant de l'Île Maurice, sans toutefois être en mesure de

- 5 - fournir de documents à cet égard. Lors des échanges d'e-mails qui ont suivi, la défenderesse a fourni les documents attestant qu'elle percevait une rente de veuve de 1'017 fr. par mois et une prestation complémentaire de 1'540 fr., qu'elle bénéficiait d'une subvention pour sa prime d'assurance-maladie, qu'elle était assurée auprès de l'ECA, que son loyer mensuel net actuel se montait à 1'600 fr., enfin que deux poursuites frappées d'opposition étaient inscrites à son nom, l'une de 667 fr. 95 datant de 2013 et l'autre de 827 fr. 60 datant de 2016. La défenderesse a également adressé au demandeur un extrait de son compte à la Banque [...] faisant état en particulier des revenus précités. Elle a en outre envoyé au demandeur une attestation de sa fille, datée du 19 mars 2018, dans laquelle celle-ci expliquait qu'elle se portait garante pour la demande de location de sa mère avec deux certificats de salaire pour les mois de janvier et février 2018 faisant état d'un salaire mensuel net de plus de 4'200 fr., treizième salaire en sus, ainsi qu'un extrait du registre des poursuites daté du 13 mars 2018 attestant qu' [...] ne faisait l'objet d'aucune poursuite ou d'acte de défaut de biens. c) Entendue en qualité de témoin, I. \_\_\_\_\_, employée de W. \_\_\_\_\_, a expliqué que cette société avait conseillé au demandeur de retenir la

candidature de la défenderesse, étant donné qu'elle disposait d'une garante ne présentant aucune poursuite et que le salaire de cette dernière, cumulé aux rentes de la défenderesse, était trois fois supérieur au loyer de l'appartement litigieux. d) Par courriel du 31 mars 2018, le demandeur a informé la défenderesse qu'il était prêt à lui louer l'appartement convoité. 3. Le 2 avril 2018, les parties ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur l'appartement litigieux. D'une durée initiale allant du 1er juin 2018 au 31 mars 2019, le contrat se renouvelait pour une année, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance, et ainsi de suite d'année en année. Le loyer mensuel net

- 6 - a été fixé à 1'310 fr., auquel s'ajoutaient un forfait de chauffage, eau chaude et frais accessoires de 150 fr., ainsi qu'un montant de 120 fr. pour la location d'une place de parc dans le garage souterrain. Une cave et un galetas étaient en outre mis à disposition de la défenderesse à titre gratuit. I. \_\_\_\_\_ a affirmé que W. \_\_\_\_\_ n'avait pas établi le contrat de bail en question pour le compte du demandeur. Selon elle, la fille de la défenderesse n'était en effet pas mentionnée sur le bail, alors qu'elle aurait dû y figurer comme étant solidairement responsable aux côtés de sa mère. 4. Le 9 mai 2018, soit avant la date de mise à disposition du logement prévue par le contrat de bail, la défenderesse a adressé au demandeur un courrier daté du 7 mai 2018, dans lequel elle l'a informé qu'elle souhaitait « résilier » l'appartement pour le 1er juin 2018 ou à convenir, selon la durée que prendrait la signature d'un bail avec un nouveau locataire. Elle ajoutait qu'elle s'engageait à lui présenter au moins deux dossiers de personnes solvables dans les meilleurs délais. La défenderesse a expliqué qu'elle avait en effet pris la décision de demeurer dans son appartement actuel, dès lors que son bailleur avait baissé son loyer mensuel d'un montant de 100 francs. Sur suggestion du demandeur, la défenderesse a, à son tour, mandaté W. \_\_\_\_\_ pour rechercher un locataire de remplacement. Une nouvelle annonce a ainsi été mise en ligne sur le site internet [...]. 5. a) Le 16 mai 2018, N. \_\_\_\_\_ s'est enquis, par le biais de ce site internet, de savoir si l'appartement était toujours libre et s'il était possible de le visiter. Dans un courriel du 17 mai 2018, la défenderesse a informé le demandeur qu'une personne était intéressée par l'appartement et a

- 7 - demandé quand elle pourrait effectuer la visite. Par courriel du 20 mai 2018, la défenderesse a indiqué à N. \_\_\_\_\_ qu'elle avait reçu la clé de l'appartement et lui proposait une visite le lendemain. Le 27 mai 2018, la défenderesse a écrit au demandeur qu'elle avait effectué une visite la semaine précédente et que la personne souhaitait louer l'appartement à partir du 15 juin suivant. Le même jour, le demandeur lui a répondu qu'elle était tenue de constituer une garantie et de verser son loyer dès le 1er juin 2018. Il a ajouté que si un candidat était intéressé à louer l'appartement, son dossier devait lui être envoyé pour être étudié. b) En annexe à un courriel du 29 mai 2018, la défenderesse a transmis au demandeur le dossier de N. \_\_\_\_\_, qui comprenait exclusivement un extrait du registre des poursuites vierge daté du 9 janvier 2018 et trois décomptes de salaire de la société [...] SA, pour les mois de février, mars et mai 2018. Ces derniers attestaient, pour un taux d'occupation de 80 %, d'un salaire mensuel brut de 4'236 fr. 50, 4'147 fr. 40 et 42'92 fr. 10 et d'un salaire mensuel net, indemnités comprises, de 3'625 fr. 45, 3'544 fr. 70 et 3'625 fr. 50, ainsi que de l'existence d'un treizième salaire en plus de ces montants. Tous les documents mentionnaient l'adresse postale de la candidate. Le demandeur a répondu, le même jour, à la défenderesse que le dossier de N. \_\_\_\_\_ était incomplet et qu'il avait besoin de son numéro de téléphone, ainsi que de ses coordonnées. Il ajoutait qu'au vu de

son salaire, une personne devrait se porter garante du paiement du loyer. Il expliquait également qu'il convenait de lui faire parvenir ses relevés bancaires des trois derniers mois, afin de savoir si elle bénéficiait d'autres rentrées d'argent. Il souhaitait enfin connaître le nom de sa gérance actuelle et le montant de son loyer. c) Le 29 mai 2018 également, N.\_\_\_\_\_ a signé un contrat de

- 8 - travail de durée indéterminée avec les Transports publics fribourgeois (ci- après : TPF) prévoyant son entrée en fonction le 1er septembre 2018, à un taux d'occupation de 100 %. Le salaire mensuel brut convenu s'élevait à 5'051 fr. 50, treizième salaire et indemnités éventuelles en sus. d) Lors de son audition en qualité de témoin, N.\_\_\_\_\_ a expliqué qu'en dépit des encouragements de la défenderesse, elle avait alors décidé de renoncer à sa candidature pour l'appartement litigieux, dans la mesure où elle ne souhaitait pas transmettre ses relevés de compte bancaire au demandeur ni trouver de garant. Elle estimait en effet qu'elle était parfaitement solvable, sachant qu'elle n'avait pas ses enfants à charge et qu'elle ne devait verser aucune pension alimentaire. Elle était convaincue que sa candidature serait acceptée pour un autre appartement. N.\_\_\_\_\_ a informé la défenderesse de son désistement et n'a donc pris contact ni avec le demandeur ni avec W.\_\_\_\_\_. 6. Par lettre datée du 29 juin 2018 mais envoyée le 29 mai 2018, le demandeur a indiqué à la défenderesse que sa résiliation ne serait effective que le 31 mars 2019 et que, pour être libérée de ses obligations avant cette date, elle devait proposer un candidat solvable prêt à reprendre le bail aux mêmes conditions. Il réclamait en outre que le loyer soit payé d'avance chaque mois et que la garantie de loyer soit constituée par l'intermédiaire de [...]. Par courriel du 30 mai 2018 et courrier au contenu similaire, la défenderesse a signalé au demandeur qu'elle lui avait soumis le dossier d'une personne intéressée à reprendre son appartement, sérieuse et solvable, ce qui avait pour conséquence de la libérer de son engagement. Elle lui demandait au surplus où elle pouvait restituer la clé qui était en sa possession. Le demandeur lui a répondu, par courriel du même jour, qu'elle restait engagée jusqu'à la signature du nouveau bail et qu'il n'avait pas été contacté par N.\_\_\_\_\_, dont le dossier de candidature était incomplet.

- 9 - 7. a) Le 31 mai 2018, le demandeur a indiqué, par SMS, à I.\_\_\_\_\_ de W.\_\_\_\_\_ que, dès à présent, elle pouvait gérer les visites directement avec la défenderesse, laquelle était en possession d'une clé de l'appartement. Au cours de l'échange de SMS qui a suivi, le demandeur a précisé à I.\_\_\_\_\_ qu'elle pouvait récupérer cette clé auprès de la défenderesse et lui a fait part de sa volonté qu'elle effectue les visites à la place de cette dernière, à laquelle il ne faisait pas confiance. I.\_\_\_\_\_ a indiqué au demandeur, par SMS du 4 juin 2018, que la défenderesse désirait faire elle-même les visites, afin de bénéficier du rabais de 20 % octroyé par W.\_\_\_\_\_ dans un tel cas. Elle précisait qu'elle était contrainte d'accepter, dans la mesure où c'était la défenderesse qui avait mandaté la société. b) Le 11 juin 2018, le demandeur s'est enquis auprès d'I.\_\_\_\_\_ de savoir si elle avait eu un retour des visites effectuées. Le 12 juin 2018, I.\_\_\_\_\_ a demandé au demandeur les raisons pour lesquelles le dossier de N.\_\_\_\_\_ n'avait pas été accepté. Ce dernier a répondu que celui-ci était incomplet et le salaire, selon lui, insuffisant. Il ajoutait que c'était pour cette raison qu'il souhaitait que la société se charge des visites. Il pensait que la défenderesse ne disposait pas des compétences pour faire visiter l'appartement et obtenir les informations nécessaires pour constituer un dossier de candidature. 8. Le demandeur a expliqué qu'il n'avait pas effectué d'état des lieux d'entrée de l'appartement en cause, dès lors que la défenderesse n'avait pas versé la garantie de loyer et ne voulait

manifestement pas emménager. 9. Dans un courrier du 11 juin 2018, le demandeur a mis la défenderesse en demeure de lui verser le loyer brut du mois de juin 2018 pour l'appartement et la place de parc, ainsi qu'un intérêt de 5 %, dans un délai de trente jours, à défaut de quoi il résilierait le bail conformément à l'art. 257d CO.

- 10 - Par réponse du 19 juin 2018, la défenderesse a signalé au demandeur qu'elle n'avait jamais occupé l'appartement en question, qu'aucun état des lieux n'avait été effectué et qu'elle lui avait fourni le dossier de N.\_\_\_\_\_. Elle acceptait néanmoins de l'indemniser à hauteur de 50 % du loyer net, soit 655 fr. et indiquait qu'elle lui retournerait la clé que la sœur du demandeur avait déposée chez elle. Le demandeur a répondu à la défenderesse, dans un courrier du 4 juillet 2018, qu'il refusait sa proposition, en rappelant l'existence du bail signé le 2 avril 2018 pour prendre effet le 1er juin suivant et son courrier du 29 mai 2018 indiquant que la résiliation formulée par la demanderesse le 7 mai 2018 ne pouvait être prise en considération que pour le 31 mars 2019, enfin le fait que N.\_\_\_\_\_ n'avait jamais pris contact avec lui et que les documents manquants à sa candidature ne lui avaient pas été transmis. 10. a) Le 21 juin 2018, I.\_\_\_\_\_ a adressé un courriel au demandeur, dans lequel elle expliquait qu'elle avait été contactée par [...], laquelle souhaitait déposer son dossier pour l'appartement. Le même jour, le demandeur a répondu à I.\_\_\_\_\_ que le dossier en question lui paraissait bon et a sollicité son avis. Il a également demandé à combien se montait le loyer actuel et le nom de la gérance de [...]. Le lendemain, I.\_\_\_\_\_ a confirmé au demandeur que le dossier de [...] était bon et a indiqué que son loyer se montait à 1300 fr. et que sa gérance était [...]. Le demandeur a donné son accord à I.\_\_\_\_\_ le 23 juin suivant, à condition que [...] reprenne le bail aux mêmes conditions que la défenderesse.

- 11 - b) Par courriel du 26 juin 2018, le demandeur a demandé des nouvelles à W.\_\_\_\_\_. Par réponse du 27 juin 2018, I.\_\_\_\_\_ lui a indiqué qu'elle avait adressé un e-mail à [...], afin de lui faire part de l'acceptation de son dossier à la condition qu'elle reprenne le bail aux mêmes conditions. Elle expliquait qu'elle demeurait toutefois dans l'attente de sa réponse. Elle ajoutait que d'autres personnes avaient pris contact pour des visites. c) Dans un SMS du 6 juillet 2018, I.\_\_\_\_\_ a relancé [...]. Elle écrivait qu'elle avait tenté de la joindre par courriel, dans le but de l'informer que le demandeur acceptait son dossier pour autant qu'elle reprenne l'appartement aux mêmes conditions que la défenderesse. Elle lui demandait si elle était toujours intéressée. [...] lui a répondu, le même jour, qu'elle n'avait pas reçu l'e-mail de W.\_\_\_\_\_, mais qu'elle restait intéressée, s'enquérant des conditions du bail. Toujours le même jour, I.\_\_\_\_\_ lui a rappelé ces différentes conditions. Dans un nouveau SMS du 6 juillet 2018 adressé à I.\_\_\_\_\_, [...] s'est finalement désistée, expliquant qu'elle venait de recevoir un appel concernant un autre appartement pour lequel elle avait postulé et qui convenait davantage à ses attentes. 11. Le 24 juillet 2018, le demandeur a demandé à W.\_\_\_\_\_ ce qu'il en était des visites de son appartement. Il lui a été répondu qu'il n'y avait eu aucune nouvelle demande ni dépôt de dossier. 12. a) Le demandeur a écrit un SMS à I.\_\_\_\_\_ le 13 août 2018 afin de savoir si elle avait des nouvelles concernant son dossier. Il lui demandait s'il était possible de refaire des photographies de l'appartement, plus attrayantes. Il l'interrogeait en outre sur l'opportunité

- 12 - de réadapter le montant du loyer. Par réponse du lendemain, I.\_\_\_\_\_ a indiqué au demandeur qu'aucune nouvelle demande ne lui était parvenue. Elle ajoutait qu'étant donné qu'il lui avait confié que la défenderesse ne versait pas ses loyers, elle doutait que celle-ci

rémunère la société, si cette dernière réussissait à trouver un nouveau locataire, de sorte qu'elle hésitait à faire déplacer sa collègue jusqu'à Thierrens. I. \_\_\_\_\_ concluait en disant qu'elle allait en discuter avec son responsable et qu'elle tiendrait le demandeur informé. b) I. \_\_\_\_\_ a indiqué, lors de son audition, que W. \_\_\_\_\_ avait ensuite cessé les démarches de recherche d'un nouveau locataire pour le compte de la défenderesse, dès lors qu'elle ne trouvait pas de candidat et qu'il existait des doutes sur le fait que la société perçoive la rémunération convenue d'un mois de loyer net en cas de réussite de sorte qu'il n'était pas raisonnable de se déplacer de Nyon à Thierrens pour faire des visites. Elle a déclaré qu'il était certain que le demandeur avait été informé de l'arrêt des recherches par la société, même si elle ne se souvenait plus à quel moment. Elle a précisé que le demandeur n'avait pas mandaté W. \_\_\_\_\_ afin qu'elle poursuive les démarches pour son propre compte. c) Selon le courrier adressé par W. \_\_\_\_\_ au tribunal le

## **E. 27**

juin 2019, six personnes ont visité l'appartement au cours du mandat confié par la défenderesse à W. \_\_\_\_\_. 13. Le 26 août 2018, le demandeur a adressé à la défenderesse deux formules officielles de notification de résiliation de bail pour le 30 septembre 2018, l'une pour l'appartement et l'autre pour la place de parc. Le motif qu'il invoquait était le défaut de paiement du loyer. Dans un courriel du 9 octobre 2018, le demandeur a une nouvelle fois adressé à la défenderesse les formules de notification de résiliation de bail du 26 août 2018, qu'elle n'était pas allée retirer à la poste. Il lui demandait également de lui faire parvenir la clé qui se trouvait

- 13 - toujours en sa possession. Par courrier du même jour, la défenderesse a indiqué au demandeur qu'elle lui restituait la clé que sa sœur lui avait transmise par l'intermédiaire de son fils. 14. Toujours le même jour, [...] SA a fait parvenir au demandeur une facture d'acompte d'un montant de 47 fr. 40 concernant la consommation d'électricité dans l'appartement litigieux pour la période du 1er juillet au 30 septembre 2018. 15. Le 18 octobre 2018, le demandeur a fait notifier à la défenderesse un commandement de payer, poursuite ordinaire n° [...] de l'Office des poursuites du district du Gros-de-Vaud, portant sur les loyers de l'appartement litigieux et de la place de parc pour la période du 1er juin au 31 octobre 2018 à hauteur de 7'300 fr. et de 600 fr., avec intérêt à 5 % l'an dès le 1er juin 2018. La défenderesse a fait opposition totale à cet acte. 16. Le demandeur a fait publier une annonce concernant la location de son appartement sur le site [...] le 24 octobre 2018. Le 3 novembre 2018, le demandeur a conclu un nouveau contrat de bail portant sur l'appartement litigieux, avec [...]. D'une durée initiale allant du 1er décembre 2018 au 31 mars 2020, ce bail se renouvelait tacitement d'année en année aux mêmes conditions, sauf avis de résiliation de l'une ou l'autre des parties donné et reçu au moins trois mois à l'avance pour la prochaine échéance. Le loyer mensuel net s'élevait à 1'240 fr., plus 150 fr. de forfait de chauffage, eau chaude et frais accessoires et 120 fr. pour la place de parc intérieure. 17. [...] est administratrice de la société [...] SA, qui, succédant à [...], a repris depuis le 1er janvier 2019 la gérance de l'immeuble sis [...], similaire à l'immeuble litigieux. Entendue comme témoin, elle a expliqué que l'immeuble comptait neuf appartements, à savoir des deux pièces et demie, des trois pièces et des quatre pièces. Deux appartements de deux

- 14 - pièces et demie étaient actuellement vacants. Afin de les relouer plus facilement, leur loyer net avait été abaissé à 1'290 fr. et la location d'une place de parking n'était pas imposée. Les logements de trois et quatre pièces n'avaient quant à eux pas connu de

changement de locataires. 18. a) Le 29 janvier 2019, le demandeur a saisi la Commission de conciliation en matière de baux à loyer du district du Gros-de-Vaud (ci- après : l'autorité de conciliation) d'une requête en paiement. L'autorité de conciliation a constaté l'échec de la conciliation et délivré au demandeur une autorisation de procéder le 12 mars 2019. b) Par demande du 9 avril 2019 adressée au Tribunal des baux, le demandeur a conclu, sous suite de frais, à ce que F.\_\_\_\_\_ soit sa débitrice et lui doive immédiat paiement de la somme de 9'480 fr. plus intérêts à 5% dès le 1er septembre 2018 (échéance moyenne) ainsi que la somme de 47 fr. 40 plus intérêts à 5% dès le 1er décembre 2018 (I) et à ce que l'opposition faite au commandement de payer, poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district du Gros-de-Vaud, soit définitivement levée, libre cours étant laissé à cet acte, dans la mesure indiquée sous chiffre I (II). c) Dans ses déterminations du 3 septembre 2019, la défenderesse a conclu, sous suite de frais, au rejet de la demande (I) et, reconventionnellement, à ce qu'il soit constaté qu'elle est libérée de ses obligations contractuelles en lien avec l'appartement de 2.5 pièces, au 1er étage de l'immeuble sis [...], à 1410 Thierrens, et de la place de parc en garage souterrain n° 5 y afférente, dès le 15 juin 2018 (II), que les créances de F.\_\_\_\_\_ notifiées dans le commandement de payer, poursuite n° [...] de l'Office des poursuites du district du Gros-de-Vaud ne sont pas dues ni exigibles (III) et qu'ordre soit donné à A.\_\_\_\_\_ de retirer la poursuite précitée dans les 10 jours à compter de l'entrée en force du jugement, sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 CP (IV). d) Dans ses déterminations du 19 septembre 2019, le

- 15 - demandeur a confirmé ses conclusions et a conclu au rejet des conclusions reconventionnelles prises par la défenderesse. e) Le Tribunal des baux a tenu une première audience le 25 septembre 2019, au cours de laquelle le témoin N.\_\_\_\_\_ a été entendu. Une deuxième audience a eu lieu le 27 novembre 2019, lors de laquelle le Tribunal des baux a procédé à l'audition de [...], en qualité de témoin. Le 12 février 2020, une troisième audience a été tenue, durant laquelle le tribunal a entendu I.\_\_\_\_\_ et une nouvelle fois N.\_\_\_\_\_, en tant que témoins. En droit : 1. 1.1 Aux termes de l'art 319 let. a CPC, le recours est recevable contre les décisions finales, incidentes et provisionnelles de première instance qui ne peuvent pas faire l'objet d'un appel. Dans les causes patrimoniales, la voie de l'appel est ouverte si la valeur litigieuse au dernier état des conclusions est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272]). En se référant au dernier état des conclusions, l'art. 308 al. 2 CPC vise les conclusions litigieuses devant l'instance précédente, non l'enjeu de l'appel (Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de procédure civile, in JdT 2010 III 115, spéc. p. 126). 1.2 En l'occurrence, la valeur litigieuse est inférieure à 10'000 fr., de sorte que la voie du recours est ouverte. Déposé en temps utile par une partie qui y a un intérêt (art. 59 al. 2 let. a CPC), le recours est recevable.

- 16 - 2. Le recours est recevable pour violation du droit (art. 320 let. a CPC) et constatation manifestement inexacte des faits (art. 320 let. b CPC). L'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen s'agissant de la violation du droit (Spühler, Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3e éd., 2017, n. 26 ad art. 319 CPC). Elle revoit librement les questions de droit soulevées par le recourant et peut substituer ses propres motifs à ceux de l'autorité précédente ou du recourant (Hohl, Procédure civile, tome II, 2e éd., 2010, n. 2508). S'agissant des faits, toutefois, le pouvoir d'examen dont dispose l'autorité saisie d'un recours est plus restreint qu'en appel, le grief de la constatation manifestement inexacte des faits se recoupant avec celui de l'arbitraire au sens de l'art. 9 de

la Constitution fédérale (Jeandin, Commentaire romand, Code de procédure civile, Bâle 2019, 2e éd., nn. 4 et 5 ad art. 320 CPC et les réf. cit.). 3. 3.1 La recourante reproche en substance aux premiers juges d'avoir violé les art. 264 al. 1 CO et 35§2 RULV. 3.2 3.2.1 D'après l'art. 264 al. 1 CO, le locataire qui restitue la chose de manière anticipée n'est libéré de ses obligations envers le bailleur que s'il présente un locataire de remplacement qui soit solvable et que le bailleur ne puisse raisonnablement refuser; le candidat proposé doit en outre être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions. Savoir si le bailleur peut raisonnablement refuser une candidature donnée est une question à résoudre de cas en cas, en fonction de l'ensemble des circonstances propres à la cause litigieuse. En règle générale, un locataire de remplacement est acceptable s'il n'y a pas de justes motifs de rejeter sa candidature. De vagues appréhensions, une antipathie ou une attitude négative par principe envers une certaine catégorie de personnes ne constituent pas une raison suffisante ; en

- 17 - revanche, constituent de tels motifs une inimitié entre le bailleur et le candidat, une rivalité commerciale, le risque de désagréments pour les autres locataires ou des doutes fondés quant à la solvabilité de l'intéressé (ATF 119 II 36 consid. 3d; TF 4C.15/2001 du 22 mai 2001 consid. 3a). L'idée sous-jacente à l'art. 264 al. 1 CO est que le bailleur doit se trouver dans la situation qui serait la sienne si le bail s'était poursuivi avec le même preneur (TF 4A\_504/2009 du 6 janvier 2010 consid. 2.4, in Si 2010 I p. 491 et les auteurs cités ; cf. ATF 117 II 156 consid. 3b p. 160). Dans une affaire régie par l'ancien droit (art. 257 aCO), qui ne formulait pas expressément l'exigence d'une reprise de bail aux mêmes conditions, l'autorité de céans a jugé que le bailleur était fondé à refuser un candidat qui n'était disposé à payer qu'un loyer sensiblement plus bas que le loyer actuel ; est restée indécise la question de savoir si le bailleur pourrait refuser un candidat demandant une réduction minimale (ATF 117 II 156 consid. 3b ; cf. aussi ATF 119 II 36 consid. 3d. p. 39). De même, le candidat doit accepter les modalités du bail relatives à la durée du contrat ; lorsque la période résiduelle du bail est courte, il doit également s'en contenter (TF précité 4A\_504/2009 consid. 2.4 et les auteurs cités). Tel est par exemple le cas d'un bail prévoyant une durée résiduelle de cinq mois, au terme de laquelle l'immeuble doit être vendu (cf. Chaix, L'article 264 CO : à la recherche du locataire de remplacement, in Si 1999 II p. 67 et note 115). La solvabilité au sens de l'art. 264 al. 1 CO est une notion juridique qui doit être interprétée en fonction du cadre légal dans lequel elle s'insère (TF 4C.444/1996 du 18 juin 1997 consid. 2b, traduit in MRA 1997 p. 209). La jurisprudence s'est refusée à accorder une importance démesurée à la proportion existant entre le montant du loyer et les revenus du locataire de remplacement et à fixer une limite rigide au-delà de laquelle un propriétaire ne saurait être tenu d'accepter un locataire de remplacement. Elle a insisté sur la nécessité de tenir compte du cas concret, en concédant que le bailleur ne doit pas se laisser imposer un locataire de remplacement dont la solvabilité n'est en rien comparable avec celle du locataire actuel (ATF 119 II 36 consid. 3d p. 39 s.).

- 18 - 3.2.2 En vertu de l'art. 35 RULV (Dispositions paritaires romandes et règles et usages locatifs du canton de Vaud), le bailleur qui a des objections fondées contre un candidat doit indiquer sans délai au locataire les motifs de son refus. Avant de se prononcer, le bailleur doit recevoir tous les renseignements utiles sur le candidat et disposer ensuite d'un délai de réflexion suffisant. S'il ne satisfait pas aux exigences minimales en la matière, le locataire ne respecte pas son incombance, de sorte que son offre sera tenue pour insuffisante (TF 4A\_373/2008 du 11 novembre 2008 consid. 3.1 et les réf. citées). C'est au locataire sortant qu'il incombe de fournir au bailleur tous les renseignements au sujet des candidats de

remplacement (Bise/Planas, Droit du bail à loyer, commentaire pratique, 2017, n. 38 ab initio ad art. 264 CO), le bailleur devant pour sa part vérifier la solvabilité du locataire de remplacement (Lachat, op. cit., ch. 5.3.4, p. 811). Si des documents manquent au dossier du candidat présenté, c'est également au bailleur qu'il appartient de le signaler au locataire sortant dans les plus brefs délais. Dans l'hypothèse où le bailleur ne solliciterait pas à cet effet le locataire sortant, il ne saurait en tous les cas pas refuser la candidature proposée en invoquant précisément l'absence de certains documents nécessaires qu'il n'a pas requis (Bise/Planas, op. cit., n. 93 ad art. 264 CO). 3.3 Le Tribunal des baux a d'abord relevé que, par courrier du 9 mai 2018, la recourante avait annoncé la résiliation de son bail pour le 1er juin 2018 ou selon date à convenir, en fonction de la durée que prendrait la signature d'un bail avec un nouveau locataire. Ce faisant, la locataire avait fait le choix de ne pas prendre possession de l'appartement, qui devait lui être remis le 1er juin 2018. L'absence de prise de possession étant uniquement imputable à la locataire, le loyer était dès lors dû dès cette date. Ensuite, les premiers juges ont retenu que la première échéance contractuelle était le 31 mars 2019, la résiliation préalable devant être considérée comme une restitution anticipée. Compte tenu du délai prévu par l'art. 35§2 RULV et du fait que la locataire n'avait soumis le dossier d'une autre locataire (N. \_\_\_\_\_) au bailleur que le 29 mai 2018, la

- 19 - réalisation anticipée ne pouvait prendre effet que le 30 juin 2018 au plus tôt. Le Tribunal des baux a ensuite examiné si les conditions de l'art. 264 CO étaient réalisées, comme le prétendait la locataire. Il a relevé que la recourante avait certes présenté une locataire de remplacement (N. \_\_\_\_\_), mais que celle-ci s'était finalement désistée. Ainsi, après examen des faits, les premiers juges ont estimé que la locataire ne s'était pas valablement libérée de manière anticipée de ses obligations découlant du contrat de bail. 3.4 La recourante soutient que les premiers juges auraient appliqué l'art. 35§2 RULV de manière erronée. En particulier, elle soutient que le délai prévu par cette disposition ne saurait profiter à un bailleur qui refuse immédiatement, sans juste motif, la présentation d'un candidat de remplacement, ce qui constituerait un abus de droit et violerait l'esprit de la disposition. Ce faisant, la recourante part de la prémisse que l'art. 264 CO aurait été violé, ce qui n'est pas le cas en l'espèce (cf. consid. 3.5 infra). Quoiqu'il en soit, elle ne démontre aucunement en quoi l'art. 35§2 RULV aurait été mal appliqué. Ce grief doit être rejeté. 3.5 La recourante se prévaut ensuite d'une violation de l'art. 264 al. 1 CO. Elle fait valoir que le Tribunal des baux aurait à tort retenu que la candidate N. \_\_\_\_\_ n'était pas solvable et que le dossier était incomplet. Elle estime que cette locataire de remplacement aurait dû être considérée comme étant plus solvable qu'elle-même. A cet égard, le Tribunal des baux a retenu que selon les trois décomptes de salaire fournis par N. \_\_\_\_\_ au bailleur, celle-ci justifiait d'un revenu annuel net moyen de 46'781 fr. au moment du dépôt de sa candidature. Le loyer annuel brut de l'appartement litigieux étant de 18'960 fr., cela correspondait à plus de 40% des revenus de la locataire proposée par la recourante. Il avait par ailleurs été établi – ce que la recourante ne conteste pas – que le bailleur n'avait pas connaissance de l'engagement de N. \_\_\_\_\_ par les TPF à un taux d'occupation de 100 % dès le 1er septembre 2018 pour un salaire mensuel brut supérieur à 5'000 francs. Il était ainsi légitime que le bailleur émette des réserves

- 20 - concernant la solvabilité de cette candidate. Par ailleurs, le dossier transmis par N. \_\_\_\_\_ au bailleur était incomplet, en tant qu'il ne comprenait pas tous les éléments essentiels permettant de procéder à l'examen de la candidature (par exemple le nombre

d'occupants, son numéro de téléphone, une adresse email ou un autre moyen de contact simple et rapide dans le but d'éclaircir certains points). Le Tribunal des baux a estimé que le bailleur pouvait se montrer d'autant plus exigeant sur la précision des informations financières fournies que la capacité financière de la candidate de remplacement proposée par la recourante semblait limitée. Il a d'ailleurs informé la recourante le jour-même de la réception du dossier de ce que les informations fournies n'étaient pas complètes. Ainsi, les premiers juges ont considéré qu'il ne pouvait être reproché au bailleur de ne pas avoir accepté d'emblée cette candidature, qui ne présentait a priori pas les garanties suffisantes, sans disposer de plus de précisions. Au demeurant, le fait que la situation patrimoniale de N.\_\_\_\_\_ était meilleure que celle de la recourante, sans garant, n'était pas un élément déterminant. En effet, les premiers juges ont relevé qu'on ne saurait exiger du bailleur qu'il accepte une candidate dont la capacité financière semblait insuffisante au regard du loyer, au motif que la locataire sortante s'est révélée par la suite elle-même insolvable. Pour le surplus, il était établi que le bailleur n'aurait pas attribué l'appartement en question à la recourante si elle n'avait pas proposé spontanément une garantie supplémentaire. C'est ainsi la capacité financière de la recourante, ajoutée à celle de sa fille, qui avait prévalu dans le choix du bailleur, quand bien même il n'avait pas été fait état dans le bail signé par les parties de l'existence d'un garant. Cette analyse doit être entièrement confirmée. En effet, la recourante échoue à démontrer que la candidate qu'elle a présentée aurait fourni un dossier complet au bailleur, ou que la situation financière de celle-ci était suffisamment bonne pour prendre à bail l'appartement litigieux. Elle n'a pas non plus établi que cette candidate aurait pu se prévaloir de garanties de paiement, comme l'a fait la recourante. En outre, le bailleur a immédiatement informé la recourante, à réception du dossier de N.\_\_\_\_\_, que celui-ci était incomplet et il lui a expressément indiqué

- 21 - les informations dont il désirait disposer afin d'examiner la candidature de celle-ci. C'est dès lors à juste titre que les premiers juges ont retenu qu'on ne pouvait reprocher au bailleur de ne pas avoir accepté d'emblée cette candidature, qui ne présentait a priori pas les garanties suffisantes, sans disposer de plus de précisions. On ne discerne aucune violation de l'art. 264 CO. 3.6 Enfin, la recourante se prévaut d'un grief relatif à la remise des locaux, et en particulier des clés. Elle expose que la conservation d'une clé par la recourante ne contrevenait en rien à la résiliation anticipée du bail litigieux. On ne voit toutefois en quoi un tel argument serait pertinent s'agissant de la réalisation des conditions de l'art. 264 CO, comme la recourante le soutient, étant au demeurant précisé que l'intimé n'a pas contesté qu'il avait autorisé la recourante à garder une clé de l'appartement, qu'il n'a réclamée qu'en octobre 2018. Il y a donc lieu de rejeter ce dernier grief. 4. En définitive, le recours, manifestement infondé, doit être rejeté et le jugement entrepris confirmé. Le recours étant d'emblée dénué de toute chance de succès, la requête d'assistance judiciaire doit être rejetée (art. 117 let. b CPC). Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (art. 69 al. 3 TFJC [tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010 ; BLV 270.11.5]), sont mis à la charge de la recourante, qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Il n'y a pas lieu à l'allocation de dépens de deuxième instance dès lors que l'intimé n'a pas été invité à déposer une réponse (art. 322 al. 1 in fine CPC).

- 22 - Par ces motifs, la Chambre des recours civile du Tribunal cantonal, prononce : I. Le recours est rejeté. II. Le jugement est confirmé. III. La requête d'assistance judiciaire de la recourante F.\_\_\_\_\_ est rejetée. IV. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 400 fr. (quatre cents francs), sont mis à la charge de la recourante F.\_\_\_\_\_. V. L'arrêt

est exécutoire. Le président : La greffière : Du L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié à : - Me Carole Wahlen (pour F. \_\_\_\_\_), - M. Pascal Stouder (pour A. \_\_\_\_\_). La Chambre des recours civile considère que la valeur litigieuse est inférieure à 15'000 francs.

- 23 - Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral – RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF). Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à : - Mme la Présidente du Tribunal des baux. La greffière :

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.